ỦY BAN NHÂN DÂN **THỊ XÃ PHỔ YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số 1494/QĐ-UBND	*Phổ Yên, ngày 25 tháng 3 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại Phong, phường Ba Hàng, Thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

UỶ BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành : "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng";

Căn cứ Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định áp dụng một số tiêu chuẩn quy hoạch giao thông, đất cây xanh, đất công cộng tối thiểu trong công tác quy hoạch, xây dựng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Ban hành Quy định về tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 17/4/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về ban hành Danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư; các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP); các dự án có sử dụng đất thực

hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, đợt 1 năm 2018 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số: 3384/QĐ-UBND ngày 06/11/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Ban hành Danh mục các dự án khu đô thị, điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2018, đợt 3; điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 17/4/2018 và Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định 40/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của UBND Thị xã Phổ Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại Phong, phường Ba Hàng, Thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ văn bản số 467/SXD-QLKTQH ngày 13/3/2019 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc ý kiến nội dung đồ án vụ Quy hoạch chi tiết tỷ Khu đô thị Đại Phong, phường Ba Hàng, Thị xã Phổ Yên;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị và của Ban Quản lý các dự án đầu tư và xây dựng thị xã Phổ Yên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại Phong, phường Ba Hàng, Thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên với nội dung chính như sau:

I. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại Phong, phường Ba Hàng, Thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

II. Địa điểm và ranh giới khu đất quy hoạch:

1. Địa điểm quy hoạch: Phường Ba Hàng, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp: khu dân cư và Nhà văn hóa hiện có.
- Phía Nam giáp: khu dân cư dọc đường Ba Hàng-Tiên Phong.
- Phía Đông giáp: đường sắt Hà Nội - Thái Nguyên và dân cư hiện có.
- Phía Tây giáp: khu dân cư hiện có.

III. Quy mô:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch là: 51.760,9 m2 (5,18ha).
- Quy mô dân số khoảng: 850 người.

IV. Tính chất:

Là khu đô thị mới có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn với chủ trương phát triển không gian đô thị thị xã Phổ Yên, đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân trong vùng cũng như công nhân sống và làm việc trong các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn thị xã Phổ Yên và các vùng lân cận.

V. Quy hoạch sử dụng đất:

1. Phân khu chức năng:

Khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Khu đất dân cư chia lô liên kế;
- Khu đất tái định cư;
- Khu xây dựng công trình công cộng;
- Khu đất xây dựng công trình dịch vụ thương mại;
- Khu xây dựng các công trình HTKT: trạm điện, trạm xử lý nước thải;
- Khu cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao;
- Hệ thống đường giao thông.

2. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất công cộng**	**1.516,3**	**2,93**
1.1	*Đất thương mại, dịch vụ*	*919,9*	
1.2	*Đất nhà văn hóa*	*596,4*	
2	**Đất ở liền kề**	**22.111,46**	**42,72**
2.1	*Đất chia lê liền kề*	*21.384,16*	
2.2	*Đất tái định cư*	*727,3*	
3	**Đất cây xanh chuyên đề**	**4.619,4**	**8,92**
4	**Đất HTKT và đất khác**	**1.048,1**	**2,03**
4.1	*Đất hạ tầng kỹ thuật*	*675,4*	
4.2	*Đất mương thoát nước*	*372,7*	
5	**Đất giao thông**	**22.465,64**	**43,40**
	Tổng cộng	**51.760,9**	**100**

VI. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan:

1. Không gian quy hoạch:

- Điểm nhấn về không gian cảnh quan là khu cây xanh tập trung nằm ở phía Đông, khu vực này được kết hợp giữa các khu thảm cỏ, cây xanh tán thấp xen kẽ với các cây xanh tán cao thành từng hàng từng lớp, các con đường dạo trong khu cây xanh công cộng tạo nên sự hài hòa trong không gian, là lá phổi xanh điều hòa không khí và tạo cảnh quan chủ đạo trong khu quy hoạch, đồng thời đây cũng là khu có chức năng tổng hợp về vui chơi giải trí hoạt động ngoài trời, và thể dục thể thao phục vụ người dân trong khu vực.

- Quy hoạch các nhóm nhà ở chia lô, bám theo các trục giao thông với diện tích lô đất trung bình 100-200m2/lô. Kích thước chi tiết từng lô đất xem bản vẽ quy hoạch chi tiết chia lô.

- Chiều cao tầng và cốt 0,00 của các công trình được quy định cụ thể đồng nhất cho toàn khu quy hoạch tạo sự thống nhất đồng bộ về kiến trúc của các công trình trên các tuyến đường giao thông.

- Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,45m.

2. Thiết kế đô thị:

- Các công trình xây dựng cần tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và chiều cao công trình để đảm bảo ý đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tạo mỹ quan cho khu dân cư.

- Hình thức kiến trúc công trình thống nhất hài hoà trên từng tuyến phố.

3. Mật độ xây dựng:

- Đất xây dựng nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa 90%.

- Đất xây dựng trung tâm thương mại: Mật độ xây dựng tối đa 50%.

- Công trình công cộng: Đối với các công trình phục vụ nhu cầu công cộng, mật độ xây dựng tố đa 40%.

- Khu cây xanh: Không được xây dựng công trình để dành quỹ đất trồng cây xanh và làm sân thể thao phục vụ người dân.

4. Tầng cao xây dựng:

STT	Khu chức năng	Tầng cao trung bình (tầng)
1	Khu đất xây dựng công trình công cộng	3
2	Khu đất xây dựng công trình dịch vụ	7
3	Khu đất ở chia lô liên kế, tái định cư	3

VII. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Hệ thống giao thông:

- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường trong khu vực đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch chung của thị xã.

- Kích thước hình học các mặt cắt ngang điển hình:

Bảng tổng hợp mạng lưới đường và công trình giao thông				
STT	Tên mặt cắt	Kích thước hình học mặt cắt ngang đường (m)		
		Mặt đường	Vỉa hè	Đường đỏ
1	Mặt cắt 1-1	8,5	2x4,0	16,5
2	Mặt cắt 2-2	7	2x4,0	15
3	Mặt cắt 3-3	7	2x3	13

- Chỉ giới đường đỏ chi tiết trong bản vẽ QH-05

2. Quy hoạch san nền:

Chọn cốt khống chế san nền khu vực là cốt mực nước tính toán và cốt tim đường của khu quy hoạch đã xây dựng. Do khu vực chủ yếu là ruộng dốc trũng về giữa khu đất, nên chọn giải pháp thiết kế san nền là đắp đất toàn khu vực quy hoạch để tôn nền sau khi đã bóc đi lớp đất hữu cơ (khoảng 0,3-0,5m).

- Hướng dốc san nền từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông

- Cao độ san nền thấp nhất: H=16.20; cao nhất H=17.9m.

- Độ dốc thiết kế của các lô đất theo độ dốc đường.

- Cao độ thiết kế đường đồng mức và tại các ngả giao được thể hiện trong bản vẽ Quy hoạch san nền

3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Dẫn đường ống D100 đấu nối với đường ống cấp nước dọc đường Ba Hàng Tiên Phong.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước là mạng lưới cụt: Đường ống dẫn nước chính dùng ống HDPE D100; Đường ống cấp đến từng hộ dân dùng ống HDPE D100 và D63.

- Đường ống dẫn chính dùng ống HDPE D100

- Đường ống cấp đến từng hộ dân dùng ống HDPE D63

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt.

- Bố trí trụ cứu hỏa trên tuyến ống D100, tại các vị trí thuận tiện để khi có hỏa hoạn xe cứu hỏa sẽ ra vào một cách nhanh chóng và dễ dàng nhất, khoảng cách giữa 2 họng liền kề là 150m.

- Tổng công suất nhu cầu cấp nước toàn khu là 338 m3/ng-đ

4. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

Với công suất yêu cầu từ lưới dự kiến xây dựng mới 01 trạm biến áp TBA 22/0,4KV- 800KVA cấp điện cho khu quy hoạch.

- Nguồn điện: Từ đường dây 35KV hiện có đi qua khu quy hoạch.

- *Lưới phân phối 0,4KV:* Lưới điện 0,4 KV đi ngầm trong hào kỹ thuật từ tủ điện tổng cấp đến các tủ điện phân phối và cho các hộ dân trong khu quy hoạch.

- *Lưới chiếu sáng đường:*

+ Cáp đi ngầm trong hào kỹ thuật cấp cho hệ thống chiếu sáng đường phố

+ Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp hoặc đèn LED công suất 100-250W lắp trên cột thép H=8-10m.

+ Khoảng cách các cột trung bình là 25m-30m.

5. Quy hoạch thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn:

5.1. Thoát nước mưa:

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía đường rồi chảy vào hệ thống cống thông qua hệ thống hố ga thu nước, sau đó thoát vào hệ thống thoát nước chung khu vực phía nam đường Ba Hàng Tiên Phong

- Hệ thống thoát nước mưa được tính toán và bố trí tiêu thoát cho các lưu vực liên quan và khu dân cư lân cận;

- Hệ thống kênh mương thủy lợi hiện có được nắn tuyến hoàn trả để đảm bảo không làm ảnh hưởng đến công tác tưới tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp;

- Các cống thoát nước dùng cống BTCT B600-D800 và mương 1500x1500 có lắp đan, kết hợp các hố ga thu để đảm bảo mỹ quan cũng như có thể dễ dàng vệ sinh thông tắc cống khi cần thiết. Các đoạn cống qua đường đảm bảo chịu được tải trọng theo quy định;

- Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách trung bình 30-50m/cái.

- Hệ thống thoát nước được thiết kế tự chảy, thoát nước thải độc lập hoàn toàn với thoát nước mưa.

- Độ dốc thoát nước của cống tối thiểu i≥ 1/D (D là đường kính cống).

5.2. Xử lý nước thải

- Tổng lượng nước thải tính toán bằng 100% nước cấp sinh hoạt, lưu lượng nước thải toàn khu là khoảng 181 m3/ng-đ

- Nước thải của các hộ dân sẽ được thu gom bằng đường cống chạy dưới vỉa hè rồi chảy vào hệ thống xử lý nước thải, nước sau khi được xử lý được thoát ra mương thoát nước chung.

- Nước thoát xí, tiểu của các hộ dân phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải.

suất dự phòng phát triển

- Nước thoát tắm, rửa thoát trực tiếp ra cống thoát nước chung.

- Từ kết quả tính toán chọn công suất trạm xử lý nước thải là 400m3/ng-đ đảm bảo khả năng xử lý nước thải cho toàn khu quy hoạch và có tính đến công suất dự phòng phát triển.

- Hệ thống dẫn nước thải dùng cống bê tông cốt thép với đường kính ống là D300 và D400 kết hợp hố ga được xây bằng gạch đặc hoặc BTCT, khoảng cách giữa các hố ga trung bình 30-40m.

- Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính từ mặt nền đến đỉnh cống, chiều sâu chôn cống không quá 4,5m tính đến đáy cống.

5.3 Chất thải rắn.

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn sẽ được tập trung tại một vị trí xác định của từng lô đất, đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường đến các khu chức năng. Từ đây, rác thải sẽ được thu gom bằng các xe chuyên dụng chuyển về bãi rác tập trung của thị xã.

V. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Được ban hành kèm theo quyết định này.

Điều 2. Ban Quản lý các dự án đầu tư và xây dựng thị xã Phổ Yên căn cứ Quy hoạch đã được phê duyệt phối hợp với phường Ba Hàng, và các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân; quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch ban hành kèm theo. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần trong khu vực theo quy hoạch được duyệt và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND thị xã, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài Nguyên và môi trường, Tài chính kế hoạch, Kinh tế, Chủ tịch UBND phường Ba Hàng, Giám đốc Ban Quản lý các dự án đầu tư và xây dựng thị xã Phổ Yên và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh Thái Nguyên;
- Sở Xây dựng Thái Nguyên; (B/cáo)
- Thường trực Thị ủy;
- Thường trực HĐND thị xã;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thị xã;
- Như điều 3 thực hiện;
- Lưu: VT, QLĐT.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN T. THÁI NGUYÊN

CHỦ TỊCH

Bùi Văn Lương